

כ"ז אלול תש"פ
16 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0258 תאריך: 13/09/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	ציבורי/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	עזרה ובצרון	קהילת קייב 1	0859-001	20-1076	1

רשות רישוי

	03/08/2020	תאריך הגשה	20-1076	מספר בקשה
	תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	ציבורי	ציבורי/תעסוקה	מסלול

נאות אפקה א	שכונה	קהילת קייב 1	כתובת
0859-001	תיק בניין	,602/6625 ,575/6625 ,574/6625 ,573/6625 843/6625 ,714/6625	גוש/חלקה
17149.3	שטח המגרש	צ, 1154ג	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב המסגר 55, תל אביב - יפו 6721707	עזרה ובצרון	מבקש
שדרות בן גוריון 68, תל אביב - יפו 6451402	עיריית תל אביב	בעל זכות בנכס
רחוב רמז 1, נס ציונה 7409803	אשרם אורית	עורך ראשי
רחוב המנוף 6, רחובות 7638606	דוד ציזלינג	מתכנן שלד
רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658	אלי גינזברג	מורשה חתימה מטעם המבקש

פירוט שטחים					
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)
	0.04	7.64			
					מעל
					מתחת
	0.04	7.64			סה"כ

מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
הוספת פיר מעלית חיצוני למרכז ספורט קהילתי, בחלקו הצפון מערבי של המגרש.

מצב קיים:

מרכז ספורט קהילתי, גינן ופיתוח שטח.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הקמת אולם ספורט בן קומה אחת הכולל יציע לחדרי חוגים ושרות .	04/09/1991	2-910105
הריסת חלק ממבנה ספורט והקמת מבנה בן 2 קומות עם גג קל עבור אולם הספורט.	27/07/2000	2-200702

בעלויות:

חלקות 6625 בגוש 573,574,575,843 בבעלות עיריית ת"א - יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19.
חלקה 714 הגוש 6625 בבעלות עיריית ת"א -יפו.
חלקה 602 בגוש 6625 בבעלות קק"ל, חלק מהחלקה בבעלות עיריית ת"א -יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

הערות נוספות:

1. מבנה אולם הספורט ממוקם על גבי מגרש המכיל שטח לבניה ציבורית ושצ"פ לשימוש חניה על פי תכנית 1154ג' החלה על המגרש זה. מבנה אולם ספורט ה חלק ממקבץ מבני ציבור הכוללים את מבנה המכללה האקדמית להנדסה אפקה, בית ספר ליידי דיוויס, בית אבות משען נאות אפקה ובית יהודי סרביה.
2. שטח המגרש הנדון הוא 3,509.0 מ"ר שטח הבניה הקיים על פי היתר מספר 910105-2 הוא 2,295.21 מ"ר ומהיתר מס' 2-200702 הוא 2,03.81 מ"ר שה"כ שטח בנייה הוא 4,326.02 מ"ר. שטח הבנייה המותר על גבי המגרש הוא 14,036.0 מ"ר שהם 400% משטח המגרש וזאת על פי חישוב של בוחן הרישוי.
3. עורך הבקשה לא הציג חישוב שטחים הנדרשים על פי תכנית צ', כפי שצוין מדובר במבנה אחד על גבי המגרש ולפי חישוב בוחן הרישוי קיימים עודפי שטחים הניתנים לניצול במגרש זה. לכן ניתן לוותר מהגשת טבלת שטחים לפי תכנית צ'.
3. במבנה המשמש אולם ספורט בן 2 קומות הכולל מגרש ספורט, יציע ובו חדרי חוגים. כעת מבוקש מעלית חיצונית בחלקו הצפון מערבי של המגרש, לצורך הנגשת המבנה.
4. לפי תכנית צ' יש צורך באישור תכנית העיצוב לכל בניה במגרש בגודל זה, התקבלה חו"ד משפטית המאפשרת להמליץ על אישור הבקשות להקמת מעליות לצרכי הנגשת המבנים ללא אישור זה. ראה חו"ד בהמשך.

חו"ד יעוץ משפטי:

עו"ד הראלה אברהם - אוזן מ-5.3.2017

הדרישה בסעיף 4.1 בתכנית צ', לאישור תכנית עיצוב אדריכלי לתוספת בנייה טרם הוצאת היתרי בנייה, מתייחסת לתוספת בנייה משמעותית העומדת בפני עצמה, כתוספת אגף, קומות וכד'. תוספות בנייה כגון סגירת קומות עמודים, תוספת מעלית, סגירת מרפסות, תוספת גגונים, קירוי כניסה למבנה, מדרגות חירום וכיוב' אינה דורשת הכנת תכנית עיצוב לכל המבנה הקיים במגרש. הנושא מסור לשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, לקבוע אלו תוספות בניה הינן מהותיות הדורשות אישור תכנית עיצוב ואלו לא.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 08/03/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

לאשר את הבקשה להקמת פיר מעלית חיצוני לצורך הנגשת מבנה אולם ספורט בכפוף לכל דין ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

עמידה בדרישות מכון הרישוי.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. עמידה בדרישות מכון הרישוי.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

לאשר את הבקשה להקמת פיר מעלית חיצוני לצורך הנגשת מבנה אולם ספורט בכפוף לכל דין ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר
עמידה בדרישות מכון הרישוי.

הערות
ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה